

Larvik kommune

Halfdan Kristoffer Småbråten

Sendt per epost: postmottak@larvik.kommune.no

13. februar 2025

Ref.: 1021700

Saksansvarlig advokat: Arnt Olaf Stillerud

DERES REFERANSE 24/147370 OG 25/11446 – MELØSKOGEN RENSEANLEGG

1 INNLEDNING

Vi bistår eier av Meløskogen renseanlegg ("**Renseanlegget**"), Lågen Bolig AS ("**Lågen Bolig**"), herunder også i tvist med Meløstranda Ferie og Fritid AS ("**MFF**") som driver Meløstranda Camping.

Vi viser til referat fra møte mellom grunneier Johan Olaf Melø ("**Melø**"), daglig leder og styreleder i MFF, Rolf Isaksen og Larvik kommune vedrørende Meløs uttrykte bekymring for "*uheldige miljøkonsekvenser av manglende drift og kontroll av Meløskogen renseanlegg*".

Vi viser videre til brev 11. februar 2025 fra Larvik kommune.

Vi vil først presisere at Lågen Bolig er noe overrasket over ikke å ha blitt kontaktet i anledning det nevnte møtet.

På bakgrunn av møterefertatet finner Lågen Bolig grunn til å presisere at det i fra 2019 til 2021 var tvist mellom Lågen Bolig og Melø knyttet til videre utvikling av boliger som skulle knytte seg til Renseanlegget, og hva Melø måtte betale i tilknytningsavgift for nye enheter som skal koble seg til anlegget. Lågen Bolig har hele tiden forholdt seg til at det må skje til selvkost basert på at anlegget er dimensjonert for 60 eneboliger og at etableringskostnadene/byggekostnadene ved anlegget deles likt på inntil 60 brukere. Dette har Melø aldri akseptert.

Videre finner Lågen Bolig grunn til å presisere at MFF i lengre tid, siden 2022, har unnlatt å betale avgift for bruk av Renseanlegget. Dette til tross for at MFF har økt sin belastning/bruk av anlegget gjennom å koble ytterligere enheter på campingplassen til anlegget. Lågen Bolig måtte i 2020 varsle søksmål mot MFF for å få MFF til å betale avgift MFF da var på etterskudd med. Denne avgiften ble da til slutt betalt, men MFF har likevel i ettertid fortsatt med å unnlate å betale avgift. Lågen Bolig har derfor nå på nytt måttet sende søksmålsvarsel til MFF om betaling av avgift for bruk av Renseanlegget.

MFF sin manglende betaling har vært en av to viktige faktorer som gjør at Lågen Bolig har måttet finansiere store deler av driften av Renseanlegget i stedet for brukerne.

Lågen Bolig oppfatter således de to partenes møte med kommunen, og forslaget om at MFF tar over eierskapet til Renseanlegget som utidig.

Vi vil i det følgende gi en kort forklaring på situasjonen, og ber om at kommunen henvender seg hit dersom det er ønskelig med ytterligere faktiske opplysninger.

2 STATUS FOR RENSEANLEGGET

Det har i lengre tid vært intensjonen for Lågen Bolig å overdra anlegget til brukerne, og det har vært dialog om dette med brukerne (ved velforeningen på stedet) siden 2020. Herunder har det foreligget utkast til avtale og vedtekter for et samvirkeforetak fra Lågen Bolig sin side siden tidlig i 2021.

Gjennomføringen har dessverre blitt utsatt. Både som følge av at koronapandemien gjorde det vanskelig å samle brukerne og også fordi økonomien knyttet til Renseanlegget har vært anstrengt, jf. punkt 3 nedenfor. Det er Lågen Bolig sin intensjon å ha en ryddig overlevering av anlegget til brukerne uten store utestående krav.

Lågen Bolig tilbakeviser at det er manglende drift eller kontroll av renseanlegget. Lågen Bolig har løpende driftsavtale som inkluderer de målinger som skal gjøres med Kingspan

Dessverre så var det en større feil ved anlegget i 2024 som måtte utbedres og av den grunn var målinger en periode ikke gjennomførbare. Vi vedlegger kopi av faktura fra [navn] og [??] som dokumentasjon. Det er uklart om det er denne perioden Melø har vist til, men uansett tilbakeviser Lågen Bolig at det er manglende drift eller kontroll av renseanlegget.

Lågen Bolig og brukerne har i vinter gjenopptatt dialogen for å få overdratt anlegget til brukerne, og Lågen Bolig håper at gjennomføringen vil være på plass før sommerferien 2025.

3 OM ØKONOMISKE FORHOLD

Lågen Bolig finner grunn til å omtale de økonomiske forholdene i og med at Melø og MMF synes å ha gitt uriktige og ufullstendige opplysninger om dette i møtet med kommunen.

Det er riktig at Lågen Bolig hadde midlertidige likviditetsproblemer i en periode i 2024. Lågen Bolig hadde dog god dialog med sine kreditorer om dette. Lågen Bolig har hatt og har fortsatt et godt forhold til Kingspan, og har nå ikke noe utestående.

Det er grunn til å peke på at til tross for likviditetsproblemene prioriterte Lågen Bolig å gjennomføre større vedlikehold på Renseanlegget, jf. vedlagte faktura.

I og med forslaget om at MFF skal overta eierskap til anlegget finner Lågen Bolig grunn til å peke på at driften av Renseanlegget per i dag går med underskudd, og at MFF i vesentlig grad vanskeliggjør denne situasjonen. Underskuddet som i 2024 var på over kr 112 000 finansieres av Lågen Bolig inntil videre. Vi viser til vedlagte regnskap for 2024.

MFF har som nevnt ikke betalt sin andel av avgiften siden 2022. Lågen Bolig har per i dag kr 286 931,17 utestående hos MFF som følge av ikke innbetalt avgift i årene 2022-2024. Dette er et ytterligere likviditetstap for Lågen Bolig (i tillegg til det som følger av regnskapet hvor inntekten er regnskapsført).

Lågen Bolig har vanskelig for å forstå hvorfor MFF skulle være en egnet eier av anlegget med en slik historikk.

4 RETTSLIG GRUNNLAG NÅR DET KOMMER TIL EIERSKAP

Lågen Bolig har bygget og er eier av Renseanlegget. Det er et vilkår at Renseanlegget skal overdras brukerne. Dette vil også bli gjort, jf. punkt 2 ovenfor.

Lågen Bolig registrerer at Larvik kommune skal undersøke om *"Rolf Isaksen sitt fremtidige selskap kan sitte med eierskapet til anlegget eller om det må eies av brukerne gjennom et andelslag"*.

Vi kan opplyse om at det ikke er noe rettslig grunnlag, verken privatrettslig eller offentligrettslig for en slik løsning.

Privatrettslig så fordrer enhver overdragelse av Renseanlegget en avtale med Lågen Bolig. Lågen Bolig kommer ikke til å overdra anlegget til MFF, Rolf Isaksen eller et fremtidig selskap eiet av Rolf Isaksen. Når det er sagt er det klart at MFF som bruker vil få en andel i samvirkeforetaket på linje med øvrige brukere.

Dersom kommunen ved tvang skal overføre anlegget fra Lågen Bolig til Rolf Isaksens fremtidige selskap må det skje ved ekspropriasjon hvor det ytes full erstatning til Lågen Bolig for kostnadene ved anlegget.

Offentligrettslig er dessuten vass- og avløpsanleggslova til hinder for slikt eierskap som foreslås vurdert. Dette følger direkte av lovens § 2. Kommunen har ikke hjemmel til å gi tillatelse til et slikt eierskap.

5 AVSLUTNING

Vi håper ovenstående var tilstrekkelig svar også på kommunens brev 11. februar 2025 og dersom Larvik kommunen ønsker ytterligere opplysninger i sakens anledning ber vi om at det tas kontakt med undertegnede.

Vi ber videre om at all kommunikasjon kommunen har med tredjepersoner om anlegget sendes undertegnede i kopi, og at vi blir orientert og får mulighet til å delta dersom kommunen skal gjennomføre ytterligere møter om fremtidig eierskap til Renseanlegget.

Med vennlig hilsen
TENDEN ADVOKATFIRMA ANS



Arnt Olaf Stillerud
advokat
aos@tendenadvokat.no

Kopi til: Klient.